



Un loft à Allaman ?

Accédez à l'offre immobilière régionale sur

imm.lacote.ch

avec **immobilier.ch**

LA CHRONIQUE

Cette semaine:
JEAN-DANIEL DURAND



PRÉSIDENT
DE LA DIRECTION
BANQUE RAIFFEISEN
DE GIMEL

IMMOBILIER

DEVENIR PROPRIÉTAIRE

Focus sur le financement.

Financer sa maison avec sa prévoyance, un rêve risqué?

La Suisse est un peuple de locataires, parmi lesquels près de 60% rêvent d'acheter leur propre logement. Avec une offre immobilière limitée et des prix élevés, il faut toujours davantage de moyens financiers. C'est pourquoi de nombreuses personnes utilisent les fonds des 2^e et 3^e piliers. Est-ce un investissement judicieux? Avec quelles conséquences pour la retraite? Financer l'acquisition d'un logement n'est pas simple, l'épargne à elle seule est rarement suffisante. Pour réunir les fonds propres nécessaires - soit au moins 20% du prix d'achat du bien - plus de deux tiers des propriétaires ont eu recours à d'autres sources de financement, révèle une enquête réalisée par Raiffeisen et la ZHAW School of Management and Law. Grâce à l'encouragement à la propriété du logement (EPL) introduit dans les années 90, il est en effet possible pour acheter son logement de retirer de manière anticipée ou de mettre en gage des capitaux de prévoyance de la caisse de pension (2^e pilier) ou du pilier 3a.

Mobilisation des ressources

Les capitaux de prévoyance jouent un rôle important en tant que source de financement supplémentaire. 27% des propriétaires ont prélevé des avoirs de leur caisse de pension pour acheter leur logement et 7% les ont mis en gage. En ce qui concerne le pilier 3a, 20% ont opté pour un prélèvement anticipé, contre 16% pour une mise en gage. A titre de comparaison, rares sont ceux - moins d'un cinquième - à avoir pu réaliser ce rêve grâce au soutien financier de leur famille, par exemple avec une avance d'hoirie, un prêt sans intérêt, ou encore la reprise d'un terrain ou d'un logement à des conditions avantageuses. L'enquête souligne aussi que l'utilisation des capitaux de prévoyance à cette fin est en nette augmentation, comme le montre l'exemple du pilier 3a. S'ils étaient seulement 7% à faire appel à la prévoyance privée avant l'an 2000, ils sont 33% depuis 2011.

Le rêve de devenir propriétaire

Quelle est la situation du côté des locataires? Selon l'étude, 57% des personnes qui ne possèdent pas leur propre logement souhaitent acquérir un jour une maison ou un appartement. Concernant le financement, plus de la moitié des personnes interrogées peuvent imaginer avoir recours à leurs capitaux de prévoyance pour y parvenir. Elles sont toutefois 28% à ne pas vouloir toucher à leurs avoirs de caisse de pension par crainte des lacunes une fois à la retraite. Une inquiétude qui n'est pas infondée: il faut en être conscient, le retrait anticipé pour acheter un logement a des conséquences à long terme sur la rente de vieillesse mensuelle ou sur le capital vieillesse.

Remboursement peu envisagé

Une baisse des revenus à la retraite peut prêter le maintien de son niveau de vie habituel, voire la capacité à assumer le coût de son logement. S'il est vrai que les biens immobiliers gagnent année après année en valeur, l'argent y est toutefois immobilisé et ce sont les liquidités qui peuvent venir à manquer pour les besoins quotidiens. L'enquête montre que 69% des propriétaires âgés de 51 à 65 ans souhaitent rester dans leur logement le plus longtemps possible. Mais seul un quart des personnes ayant effectué un retrait anticipé des fonds de leur caisse de pension pour acheter leur logement en ont planifié concrètement le remboursement, total ou partiel. Et près de la moitié n'ont rien prévu.

Stratégie à long terme déterminante

En établissant un budget à l'avance, on peut s'assurer que son logement reste abordable, même après le départ à la retraite. L'absence de plan de remboursement n'entraîne pas nécessairement de problème - une épargne ciblée ou un héritage ultérieur peuvent réduire ce risque. Ce qui est déterminant est de développer suffisamment tôt une stratégie à long terme afin d'éviter d'éventuelles difficultés financières. Il s'agit de trouver le bon équilibre entre le remboursement des capitaux de prévoyance, la réduction de l'hypothèque et le placement des fonds libres. Il est recommandé de faire un état de la situation à partir de ses 50 ans environ: il reste alors environ 15 ans pour agir et l'optimiser.

Plus d'infos sur ce thème?
Scannez ce code QR
pour retrouver le sujet
en podcast vidéo



Au bon **endroit**
Au bon **moment**
Au bon **client**

Avec nos médias leaders



LA CÔTE LA CÔTE AFFICHAGE

Communique maintenant



022 994 24 44
vaud@impactmedias.ch

IMPACT_medias